

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

Sont présents :

**Administration communale d'Anderlecht**

**Président** M. KESTEMONT  
**Secrétaire** M<sup>me</sup> VERSTRAETEN  
**Urbanisme** M<sup>me</sup> DEVRIENDT

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme**

M<sup>me</sup> COPPIETERS

**Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites**

M. LELIEVRE

**Bruxelles Environnement**

/

**DOSSIER**

<b>PV11</b>	Demande de permis d'urbanisme introduite par Mme <b>FAZIO</b> , propriétaire.
Objet de la demande	Transformer une maison unifamiliale.
Adresse	Rue Théodore Beekaert, n°19
PRAS	Zone mixte.
PPAS	/
Réf. Communale	51689
Réf. URBAN	01/XFD/1759733

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

**A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :**

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune réclamation ou opposition.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :**

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

**DECIDE :**

**AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION :**

Vu que le bien est situé en zone mixte suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol – A.G du 3 mai 2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 ;

Vu que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PAD ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ;

Vu que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement d'enseignes visibles depuis l'espace public, le bien est situé zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant le placement de publicités visibles depuis l'espace public, le bien est situé en zone générale ;

Vu que, selon le zonage du RRU concernant l'accessibilité en transports publics, le bien est situé en zone d'accessibilité C ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme entré en vigueur le 17/10/2019 ;

Vu que la parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu que le bien sis rue Théodore Bekaert n°19, maison mitoyenne R+01+TV implantée sur une parcelle de 70m<sup>2</sup> cadastrée Division 8, Section H, Parcelle n°528 G3, est répertorié en tant que maison sans cave habitable comprenant 1 logement ;

Vu les archives communales à cette adresse ;

- N° 18982/F15540-PU : construire 3 maisons (23/03/1926 PU octroyé) ;

Vu qu'en situation de droit la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Inconnue ;
- 00 Cuisine, 2 chambres, WC et cour ;
- 01 2 chambres, WC et terrasse ;
- TV Grenier ;

La situation existante ne correspond plus à la situation de droit en ce que la cour a été entièrement couverte, les menuiseries extérieures ont été remplacées (porte, châssis et corniches) ;

Vu les renseignements urbanistiques (RU 2019/8780), le bien est une maison unifamiliale ;

Vu les renseignements administratifs disponibles, le bien est considéré comme maison unifamiliale ;

Vu que la demande vise à **transformer une maison unifamiliale** ;

Vu que la demande a été introduite le 10/09/2020, que le dossier a été déclaré complet le 30/04/2021 ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2/06/2021 au 16/06/2021, et qu'aucune réclamation et/ou opposition n'a été introduite ;

Vu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – hauteur d'une construction mitoyenne / lucarne de toiture ;

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- La démolition de la couverture de la cour construite sans permis d'urbanisme ;

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

- La construction d'une extension au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'en situation projetée la répartition des fonctions se présente comme suit :

- -01 Non-renseigné ;
- 00 Séjour/salle à manger/cuisine, salle de bain avec WC et accès jardin ;
- 01 1 chambre et salle de bain ;
- TV 1 chambre et 1 bureau ;

Considérant que le bien fait partie d'un groupe de 3 maisons construites sur base du permis d'urbanisme n°F15540 délivré en 1926 ;

Considérant que chacune des maisons d'une profondeur de 8,80m possédait une annexe d'une largeur de 2,50m sur une profondeur de 3,90m (+ petit volume de 1m<sup>2</sup>) du côté du mitoyen de droite ;

Considérant que la maison voisine de gauche présente une extension au rez-de-chaussée couvrant l'entièreté de la zone de cours et jardins et une annexe sur 2 niveaux ; que le plan de permis d'urbanisme F29472 de 1953 concerne l'extension des étages et renseigne une cour couverte ;

Considérant que la maison voisine de droite présente une extension au rez-de-chaussée réalisée sans permis d'urbanisme ; que cette parcelle présente une profondeur plus importante que les 2 autres ;

Considérant que l'affectation principale du bien demeure inchangée ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de la couverture de la cour et la construction d'une annexe d'une profondeur de 2,53m sur une largeur de 4,39m entre les axes mitoyens d'une hauteur de 3,44m ; que la toiture plate comprend 1 lanterneau type verrière et reste inaccessible ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 4-§1, Profondeur d'une construction mitoyenne – hors-sol**, en ce que la profondeur de l'annexe dépasse la profondeur maximale hors-sol égale aux trois quarts de la profondeur du terrain ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre I, article 6-§1, Hauteur de toiture d'une construction mitoyenne**, en ce que la toiture de l'annexe dépasse le profil mitoyen de droite de plus de 3 mètres en situation de droit ; que cette hauteur s'explique par le raccord avec le niveau du plancher du 1<sup>er</sup> étage situé à 3,01m du niveau du rez-de-chaussée ; que le surplus comprend le complexe de toiture et l'acrotère ;

Considérant que le projet prévoit une réduction du bâti existant de +/-21m<sup>3</sup> (+/- 8m<sup>2</sup>) et permet le rétablissement d'un jardin de +/-15m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'extension permet d'adapter cette habitation aux standards de confort actuels et de dégager un espace vert en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande déroge au **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel** en ce que la chambre secondaire dans le grenier présente un déficit d'éclairage naturel de 2,95m<sup>2</sup> ; que néanmoins, la chambre existe depuis l'origine du bien et a été agrandie par l'annexion d'un dégagement inutile ; qu'elle présente une superficie supérieure à la norme minimale ;

Considérant que le parachèvement de l'annexe est composé d'un cimentage de teinte ocre et de menuiseries en PVC blanc ;

Considérant qu'en façade avant le projet prévoit le remplacement des châssis par du bois moulurés blanc au prochain remplacement ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de la D.U.**

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL**  
**Séance du 24 juin 2021**

Considérant la modification du CoBAT approuvée par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26 juillet 2013 ; que les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I – articles 4 et 6 et Titre II article 10 sont acceptées ;

**INSTANCES :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Echevin	M. KESTEMONT	
Secrétaire	M <sup>me</sup> VERSTRAETEN	
Urbanisme	M <sup>me</sup> DEVRIENDT	

**ADMINISTRATION RÉGIONALE**

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	M <sup>me</sup> COPPIETERS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. LELIEVRE	
Bruxelles Environnement	/	